Fassung: 22.03.2022

März 2022
P:\Projekte_Orte\Gilching\GI240220\2220\220322_GI2.4_Festsetzungen.docx

G E M E I N D E G I L C H I N G
Landkreis Starnberg

Bebauungsplan „ehemaliges Zelenka-Gelände“

für die Grundstücke
Gemarkung Argelsried: Fl.Nrn. 206/7, sowie Teilflächen aus 206, 206/1 und 209
Gemarkung Gilching: Fl.Nrn 1632/5 sowie Teilflächen aus 1633/35

Plandatum: 22.03.2022

Die Gemeinde Gilching erlässt gemäß §§ 1 bis 4b und 8 bis 10 sowie § 13a des Baugesetzbuches – BauGB – i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art.9 G. v. 10.09.2021 (BGBl. I S.4147), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch § 1 G.v.09.03.2021 (GVBl. S. 74), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch § 4 G.v. 25.05.2021 (GVBl. S.286) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 G.v.14.06.2021 (BGBl.I S. 1802) diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Übersicht, ohne Maßstab

Entwurfsverfasser Bebauungsplanung:

Architektin und Stadtplaner im PLANKREIS
Dorner und Gronle, Part mbB
Linprunstraße 54, 80335 München

Tel.: 089/12 15 19-0, Fax: 089/18 44 24
plankreis@plankreis.de
Bearbeitung: Susanne Rentsch, Susanne Dorner

Entwurfsverfasser Grünordnungsplanung:

Köppel Landschaftsarchitekt
Katharinenplatz 7, 84453 Mühldorf a. Inn

Telefon: +49 8631 988 851, Fax: +49 8631 988 790
E-Mail: la-koeppel@t-online.de
Bearbeitung: Barbara Grundner-Köppel

München, den

Mühldorf, den

Susanne Dorner

Barbara Grundner-Köppel

A FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.
Nutzungen für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind zulässig.
Nutzungen nach § 13a BauNVO sind unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 1.300** max. zulässige Grundfläche einschließlich alle in § 19 Abs.4 S.1 BauNVO bezeichneten Anlagen, z.B. 1.300 m²

3.3 **WH 9,5** max. zulässige Wandhöhe, z.B. 9,50 m
Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von folgenden unteren Höhenbezugspunkten bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

WA 1: 566,3 m ü. NN WA 2: 566,6 m ü. NN

3.4 **III** max. Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. max. 3 Vollgeschosse

3.5 Abgrenzung zwischen Bereichen mit unterschiedlichem Maß der Nutzung

4. Überbaute Grundstücksfläche, Abstandsflächen

4.1 Baugrenze

4.2 In den gekennzeichneten Bereichen sind Balkone bis zu einer maximalen Einzelbreite von 4 m (je max. zwei benachbarte Balkone dürfen aneinandergebaut werden) und einer maximalen Tiefe von 1,50 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.3 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die gemeindliche Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 15.01.2021 sowie die Regelungen des Art. 6 der BayBO finden keine Anwendung.

5. Bauliche Gestaltung, Einfriedungen

5.1 Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 5° zulässig.
Laternendächer sowie Erker sind nicht zulässig.

5.2 Einfriedungen sind nur als Hecken oder dicht hinterpflanzte Gitterzäune ohne Sockel (mind. 10 cm Bodenfreiheit) zulässig. Ihre Höhe darf straßenseitig 1,20 m und im Übrigen 2 m nicht überschreiten. Mauern sind unzulässig.
Die Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zu den Verkehrsflächen einhalten. Die verbleibende Randfläche ist als Rasen bzw. Wiese anzulegen.

Abgrabungen sind unzulässig.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

6.1 Öffentliche Verkehrsfläche

6.2 Straßenbegrenzungslinie

6.3 Straßenbegleitgrün

Die Grünstreifen zwischen dem bestehenden Fuß- und Radweg und der Frühlingsstraße ist als schnittverträglicher Blumenrasen (z.B. Rieger & Hofman Nr. 14 Verkehrsinselmischung) auszubilden.
Mahd 3- bis 5-mal im Jahr und Abfuhr Mahdgut; 1. Schnitt nicht vor Juni, max. Schnitthöhe 5 cm

7. Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen

7.1 Es gilt die Fahrradabstellplatzsatzung der Gemeinde Gilching i.d.F.v. 24.04.2007.

7.2 Es gilt die Kfz-Stellplatzsatzung der Gemeinde Gilching i.d.F.v. 17.05.2010.
Ausnahmsweise ist der Nachweis der Besucherstellplätze bis zur Hälfte ihrer Anzahl in der Tiefgarage zulässig.

7.3 TG Fläche für Tiefgaragen

Lüftungsöffnungen der Tiefgarage müssen mindestens 5 m von Fenstern und Terrassen entfernt angeordnet werden.

Sofern die Flächen auf der Tiefgarage nicht anders genutzt werden ist eine Mindestüberdeckung von 80 cm mit Humus vorzusehen.

7.4 Bereich, in dem Zufahrten zur Tiefgarage zulässig sind

7.5 Müllsammelstellen sind vorzugsweise in Tiefgaragen vorzusehen. Eingehauste oberirdische Nebenanlagen wie Müll- oder Fahrradabstellplätze als Gemeinschaftsanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese sind an mind. 2 Außenseiten mit Kletterpflanzen gem. Artenliste und mit extensiver Dachbegrünung zu begrünen.

8. Grünordnung

8.1 Öffentliche Grünfläche gem. §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Wiesenfläche mit Baumpflanzungen

Die im Plan dargestellte öffentlichen Grünfläche ist als Wiesenfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen gem. Artenliste anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Eine Ausstattung mit Spielplatzmobiliar ist zulässig. Sonstige Nebenanlagen, KFZ-Stellplätze oder anderweitige Versiegelungen sind unzulässig.
Eine Unterbauung der Fläche für eine Tiefgarage ist im festgesetzten Bereich zulässig. Die festgesetzte Erdüberdeckung von 80 cm darf nicht unterschritten werden.

Die Anlage von Fuß- und Radwegen ist nur in versickerungsfähiger Bauweise (z. B. wassergebundene Wegedecke mit Sandabstreuung) und ohne Einfassung zulässig.

8.2 Eingrünungsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

8.2.1 Die Flächen sind als Ein- und Durchgrünung anzulegen und zu pflegen. Bestandsgehölze sind darin zu integrieren und zu erhalten.

8.2.2 Die Flächen sind als schnittverträglicher Blumenrasen (z.B. Rieger & Hofman Nr. 14 Verkehrsinselmischung o.a. je nach Licht und Bodenverhältnissen) auszubilden.
Mahd 3- bis 5-mal im Jahr und Abfuhr Mahdgut; 1. Schnitt nicht vor Juni, max. Schnitthöhe 5 cm.

Im südlichen Eingrünungsstreifen (Breite 8,00 m) sowie in der Grünfläche entlang der Frühlingsstraße (Breite 5,80 m) sind zusätzlich heimische, regionale Laubbäume der 1. und 2. Wuchsordnung sowie Sträucher, bevorzugt Vogelnährgehölze gem. Artenliste zu pflanzen.

Stellplätze und Nebenanlagen (Ausnahme für Nebenanlagen, die der Versorgung dienen) sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige oberirdische Stellplätze entlang der Frühlingstraße sowie Zugänge und Zufahrten, Ausbildung entsprechend Ziff. 8.6.

8.3 zu erhaltender Baumbestand, nicht eingemessen

8.4 neu zu pflanzende Bäume

Von der dargestellten Lage kann abgewichen werden, wenn die Gesamtanzahl beibehalten wird.

8.5 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Nicht überbauten Grundstücksflächen, sofern diese nicht der Erschließung und als Parkplätze dienen, sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.
Je 300 m² angefangener Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum der 2. Wuchsordnung oder 2 heimische Obstbäume gem. Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Als Unterwuchs ist eine extensive Blühwiese zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Mahd max. 2x pro Jahr und Entfernung des Mahdguts; 1. Mahd nicht vor Mitte Juni.
In unmittelbarer Umgebung der Wohnungsbauten sind als Unterpflanzung auch Stauden und Bodendecker zulässig.

Die nicht überbaubaren zu begrünenden Grundstücksflächen sind dabei zu 80% in verrottbaren Materialien auszuführen, d.h. Kiesflächen o.ä. sind nur bis zu 20% der nicht überbauten Flächen zulässig. Der Traufbereich zählt nicht zur zu begrünenden Fläche.

8.6 Öffentlicher Spielplatz

Der Spielplatz kann für einen Nachweis gem. Art. 7 Abs. 3 Satz 1 BayBO für WA1 herangezogen werden. Der Nachweis für WA 2 ist auf dem Baugrundstück selbst zu erbringen.

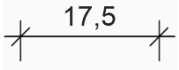
8.7 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 handelt und zugleich bestehende, baulich bereits entwickelte Flächen im vorliegenden Bebauungsplan behandelt werden, sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
Daher können die Umweltprüfung sowie die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entfallen.

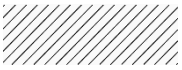
9. Schallschutz

9.1 *Die Gemeinde plant im weiteren Aufstellungsverfahren die Beauftragung einer schalltechnischen Untersuchung. Vorgesehen ist dies nach der ersten Planauslegung unter Berücksichtigung der während dieser eingehenden Anregungen und unter Zugrundelegung der 18. BImSchV sowie des KJG.*

10. Sonstige Festsetzungen

10.1 

Vermaßung in Metern, z.B. 17,50 m

10.2 
Windwurfgefährdeter Bereich
Innerhalb des Windwurfgefährdeten Bereichs sind Nutzungen zu Wohn-, Aufenhalts- und Arbeitszwecken nur in Gebäuden zulässig, die dauerhaft vor Windwurf geschützt sind (z.B. Schutz durch Stahlbetondecken)

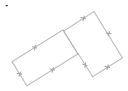
B) HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

1. Grundstücke, bauliche Anlagen

1.1 ———— bestehende Grundstücksgrenze

1.2 209 bestehende Flurnummer, z.B. 209

1.3 – – – – – – – vorgeschlagene Grundstücksgrenze

1.4 
abzubrechende Gebäude

1.5 Bestehende Trafostation, wird ggf. verlegt

TS

1.6 Für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl dient als Bezugsgröße das Baugrundstück inklusive der Eingrünungsfläche (A 8.2).

1.7 Es wird darauf hingewiesen, dass die als max. zulässig festgesetzte Grundfläche ein Summenmaß ist und als solches nicht nur für Hauptgebäude, sondern gem. § 19 Abs. 2 BauNVO für alle baulichen Anlagen gilt, die das Baugrundstück überdecken.

2. Trinkwasser, Ab- und Niederschlagswasser, Abfall

2.1 Alle Gebäude sind an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen. Das DVGW-Amtsblatt W551 (Stand 04/2004) beschreibt technische Maßnahmen zur Vermeidung des Legionellenwachstums in Trinkwasser-Installationen (Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung). Im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu- und Erweiterungsmaßnahmen sind diese Vorgaben zu beachten.

2.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Die technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten und ausreichende Flächen hierfür vorzusehen. Versickerungseinrichtungen (wie Rigolen o.ä.) sind möglichst unter den Fahrbahnflächen vorzusehen. Der Entfall von Baumpflanzungen zugunsten Versickerungsanlagen ist unzulässig.

Vom Planer ist zu prüfen, ob das anfallende Niederschlagswasser erlaubnisfrei nach den Vorgaben von Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und TRENGW versickert werden kann. Falls nicht, so ist unabhängig vom baurechtlichen Verfahren ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis mit den entsprechenden Planunterlagen zu stellen. Vor Baugenehmigung sind durch den Bauherrn entsprechende Sickertests zur Versickerungsfähigkeit des Bodens durchzuführen.

Aufgrund des Klimawandels wird zur Speicherung und Wiederverwendung von Niederschlagswasser der Einbau von Zisternen o.ä. empfohlen.

2.3 Zum Schutz vor Starkniederschlagsereignissen sind die Keller der Gebäude wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.
Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Außerdem werden die planenden Büros, die die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen, darauf hingewiesen, dass sie für Planungsfehler haftbar gemacht werden können.

Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen: www.bmub.bund.de/P3272
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. StMUV Flyer: Voraus denken - elementar versichern (weitere Information: www.elementar-versichern.de)

2.4 Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten.
Alle Gebäude sind an die zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen. Werden im Zuge der Neubauten die vorhandenen Grundstücksentwässerungsanlagen vorübergehend oder vollständig außer Betrieb genommen bzw. beseitigt, ist der verbleibende Anschlusskanal zum öfftl. Sammelkanal fachgerecht zu trennen und dicht zu verschließen, damit kein Bodenmaterial in den Anschlusskanal eindringt.

Die Müllentsorgung ist sicherzustellen.

3. Grünordnung

3.1 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (R2) – siehe hier u.a. Abschnitt 3 und 6- zu beachten.
Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert wird.
Zu bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen ist bei Neupflanzungen von Bäumen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, bzw. entsprechende Schutzmaßnahmen einzuplanen.

3.2 Bei Baumpflanzungen und Strauchpflanzungen ist Art. 47 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches) vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 24.11.2016 (GVBl S. 318) zu beachten.

3.3 Grundsätzlich ist bei Neupflanzungen im Verkehrsraum auf die Salzverträglichkeit der Laubgehölze sowie auf ein Lichtraumprofil von mind. 4,00 m zu achten.
Ein ausreichender Wurzelraum ist sicherzustellen. Der durchwurzelbare Raum beträgt gem. FLL mind. 12 m³ pro Baum. In den 2,50 m breiten Grünflächen sind für Baumpflanzungen überfahrbare Vegetationssubstrate (z.B. ZTV-Vegtra-Mü) vorzusehen.
Das Mindestmaß Baumgruben orientiert sich am Wurzelballen und ist mind. 1,5-fach größer anzulegen. Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen ist bereits in der Planungsphase für den Straßen- und Kanalbau mit dem Planungsbüro abzustimmen.

3.4 Pflanzvorgaben

Bäume:
Mindestqualität Hochstamm: H 3x verpflanzt, mit Ballen,
14-16 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe
Mindestqualität Heister Hei 3x verpflanzt, mit Ballen,
14-16 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe

Sträucher und Hecken:
Mindestqualität: Str, 2x verpflanzt, 60-100 cm hoch
Pflanzdichte: in Gruppen von 3 bis 7 Pflanzen, Pflanzenabstand
1,0 x 1,0 m
Hecke: 5 Stück pro lfm

Kletterpflanzen und Bodendecker:
Mindestqualität: Topfballen, mind. 3 TR

3.5 Artenlisten

Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern werden folgende Arten empfohlen. Gleichwertige Arten sind ebenfalls geeignet.

3.5.1 Bäume 1. Wuchsordnung (auch in Sorten)

- Acer platanoides	Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
- Fagus sylvatica	Buche
- Gingko biloba	Fächerbaum
- Quercus robur	Stiel-Eiche
- Sorbus torminalis	Elsbeere
- Tilia cordata	Winter-Linde
- Ulmus laevis	Flatter-Ulme

3.5.2 Bäume 2. und 3. Wuchsordnung (auch in Sorten)

- Acer campestre	Feld-Ahorn
- Carpinus betulus	Hainbuche
- Corylus colurna	Baumhasel
- Crataegus in Arten	Weißdorn
- Fraxinus ornus	Blumenesche
- Mespilus germanica	Echte Mispel
- Prunus avium	Vogelkirsche
- Prunus padus	Traubenkirsche
- Prunus serrulata „Kanzan“	Japanische Nelkenkirsche
- Pyrus calleryana „Chantcleer“	Stadtbirne, Chin. Wildbirne
- Robinia pseodoacacia „Monophylla“	Einblättrige Robinie
- Sorbus aria	Mehlbeere
- Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
- Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere, Oxelbeere
- heimische Obstbäume in Sorten	

3.5.3 Sträucher:

- Corylus avellana	Haselnuss
- Cornus mas	Kornellkirsche
- Cornus sanguinea	Hartriegel
- Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
- Ligustrum vulgare	Liguster
- Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
- Prunus spinosa	Schlehdorn
- Salix caprea	Sal-Weide
- Salix purpurea	Purpur-Weide
- Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
- Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
- Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
- Ribes uva-crispa	Stachelbeere
- Rosa canina	Hundsrose
- Wildrosen in Arten	Hecht-Rose
- Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

3.5.4 Kletterpflanzen:

- Clematis i.Sorten	Waldrebe
- Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
- Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
- Jasminum nudiflorum	Winter-Jasmin
- Lonicera henrii	Geisblatt
- Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

3.5.5 Bei den Gehölzpflanzungen sind bis zu 20% an Gast- und Ziergehölzen zulässig. Koniferen sind unzulässig.

3.6 Für Vogel- und Fledermausarten sind bei allen Gebäuden Quartiere für Gebäudebrüter (Mauersegler, Haussperling, Hausrotschwanz, Fledermausarten) nach folgenden Schlüssel zu schaffen:
Alle Gebäude mit mehr als 2 Geschossen bzw. ab 6,00 m Wandhöhe, mind. 0,2 Quartiere je lfm Fassadenlänge.

3.7 Die Entfernung der Bestandsgehölze ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02., zulässig. Ansonsten bedürfen Entfernungen einer Ausnahme der unteren Naturschutzbehörde.

3.8 Soweit es die Nutzung zulässt sind öffentliche und private PKW-Stellplätze sowie Wege auf den Baugrundstücken in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Dränpflaster oder Pflaster mit Rasenfugen). Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens um mehr als 30% mindern (Abflussbeiwert gemäß Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. Nr. A 118), wie z. B. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen, sind zu vermeiden.

3.9 Für die Gestaltung aller Grün- und Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

3.10 Zur Sicherung der grünordnerisch festgesetzten Maßnahmen und zum Erhalt der Qualität der Freiflächen ist eine fachgerechte Pflege vorzusehen.
Erstpflanzungen sind fachgerecht gemäß entsprechend den aktuellen DIN Normen, spez. für Landschaftsbau und Vegetationstechnik, den aktuell gültigen Regeln der Technik sowie gem. FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen auszuführen und in der nach Nutzungsaufnahme darauffolgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.
Bei Abgang von Gehölzen sind äquivalente Ersatzpflanzungen spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten gem. Artenliste und der Pflanzhinweise zu verwenden.
Der Erhalt der Anpflanzungen ist in Art und Form dauerhaft sicherzustellen.

4. Bodenschutz, Altlasten

4.1 Auf die Mitteilungs- und Auskunftspflicht des Art.1 BayBodSchG wird hingewiesen.
Sollten bei Bau- und Erdbewegungsarbeiten organoleptische, d.h. optische oder geruchliche Auffälligkeiten ersichtlich werden, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Starnberg (Abteilung Bodenschutz) sowie dem Wasserwirtschaftsamt mitzuteilen.

4.2 Zur Wiederauffüllung darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.

5. Denkmalschutz

Bei der Verwirklichung der Bauvorhaben ist die Meldepflicht nach Art. 7 und 8 BayDSchG hinsichtlich der Bau- und Bodendenkmäler zu berücksichtigen.

6. Brandschutz

Die Zufahrten müssen nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“–Fassung Februar 2007 hergestellt werden.
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W405.

7. Immissionsschutz

Verkehrslärm
siehe Festsetzung A 9.1, Hinweise zur dort genannten, noch ausstehenden schalltechnischen Untersuchung ergehen nach deren Vorliegen

Angrenzende landwirtschaftlich genutzten Flächen
Im Planbereich sind die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtlich genutzten Flächen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte
Kartengrundlage und Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Gilching, den……..

München, den……..

……..
(1.Bürgermeister)

……
(Planfertiger)

C) VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 22.03.2022 den Aufstellungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes „ehemaliges Zelenka-Gelände“ gefasst.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am …… 2022 durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

   Den Billigungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. …….. hat der HUB in seiner Sitzung vom …… gefasst.

2. Die öffentliche Auslegung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 2. Halbsatz und Nr. 3 2. Halbsatz BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. …….. einschl. Begründung vom ……. fand in der Zeit vom …….. bis einschl. ……. statt.

3. Die Gemeinde Gilching hat mit Beschluss des Haupt- und Bauausschusses vom ……. den Bebauungsplan i.d.F.v. …….. einschl. Begründung vom …… gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

   Gemeinde Gilching, den

   Siegel

   ……../ 1. Bürgermeister

4. Ausgefertigt

   Gemeinde Gilching, den

   Siegel

   ……/ 1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 2. Halbsatz BauGB am ……. durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Damit trat der Bebauungsplan i.d.F.v. …….. in Kraft.

   Gemeinde Gilching, den

   Siegel

   ……../ 1. Bürgermeister